

Suelo en venta, Villanueva de Perales

Villanueva de Perales, Madrid



POSIBLE PROMOCIÓN RESIDENCIAL
RESULTADO MÁXIMO TEÓRICO (CON SÓTANO)
ENTRE 16 Y 18 VIVIENDAS
PISOS EN PB Y DÚPLEX EN P1

PARCELA
1.224,00 m²

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE
1.224,00 m²

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE (SÓTANO)
Hasta 1.224,00 m²

USO CARACTERÍSTICO
Residencial

UBICACIÓN
Villanueva del Pardillo
Madrid

ESQUEMA DE DISTRIBUCIÓN

SECCIÓN ESQUEMÁTICA

OPCIONES DE DESARROLLO

RESIDENCIAL EN ALTURA (BLOQUES)

- 16 - 18 viviendas totales
- Plantas: PB + 1
- Sótano con garajes y trasteros
- Ideal para venta o alquiler

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (CHALETES)

- Posibilidad de 8 - 10 chalets
- Parcelas independientes
- Excelente orientación y privacidad
- Ideal para venta

GRAN VERSATILIDAD
Ideal tanto para bloques como para chalets

EXCELENTE ORIENTACIÓN
Máximo aprovechamiento de luz natural

SÓTANO
Garajes y trasteros bajo rasante

RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie parcela	1.224,00 m ²
Edificabilidad máxima sobre rasante	1.224,00 m ²
Edificabilidad máxima bajo rasante (sótano)	Hasta 1.224,00 m ²
Resultado máximo teórico (con sótano)	Entre 16 y 18 viviendas

540.000€

Ref.: 3396-13082

Dormitorios:

Baños:

Metros: m²

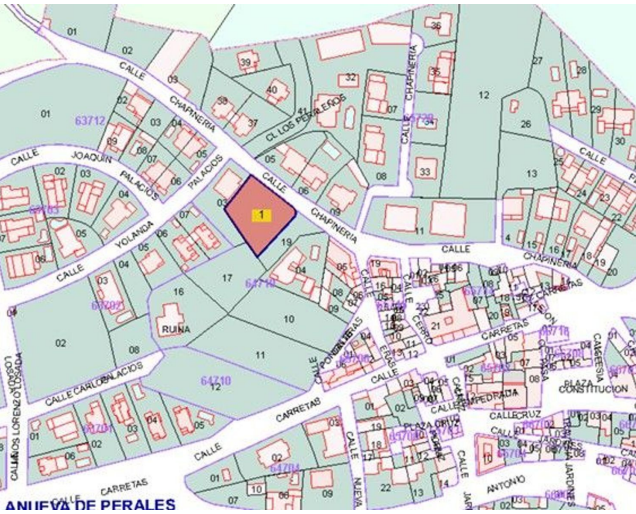
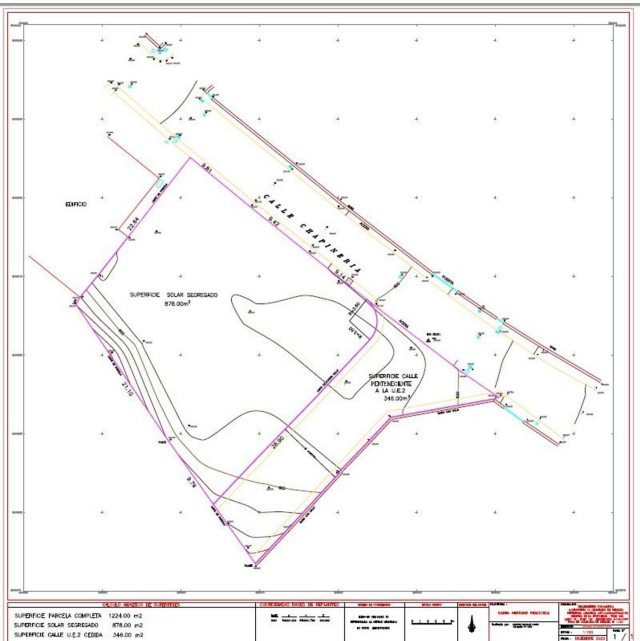
Venta - Villanueva de Perales, Madrid

Suelo urbano consolidado ubicado en el término municipal de Villanueva de Perales (Madrid), con una superficie real de 878 m², según levantamiento topográfico actualizado. Se encuentra en pleno núcleo urbano, con acceso a agua, luz, alcantarillado, alumbrado público y aceras. Resultado Máximo Teórico (con sótano): Entre 16 y 18 viviendas (pisos en PB y dúplex en P1). Se trata de una parcela ideal tanto para proyectos de residencias unifamiliares (chalets) como para residenciales en altura (bloques). La parcela se encuentra clasificada conforme al planeamiento vigente —Normas Subsidiarias de 2003— bajo la Ordenanza de Casco Antiguo, Zona O1, y cuenta con los siguientes parámetros urbanísticos: Características y Condiciones Urbanísticas ·Parcela mínima para nuevas divisiones: 150 m² ·Frente mínimo edificable: 6 metros ·Fondo máximo edificable: 14 metros ·Separación mínima a testero: 3 metros ·Edificabilidad y alturas: Máximo 2 plantas + bajo cubierta, esta última vinculada a la planta inferior. Altura máxima a cornisa: 6,5 metros ·Usos permitidos: Uso principal residencial: Categoría 1: Unifamiliar Categoría 2: Bifamiliar Categoría 3: Colectiva Vivienda mínima 37m² útiles o Usos complementarios: Terciario comercial, oficinas y dotacional ·Condiciones de cubiertas: o Cubiertas a dos aguas con pendiente máxima de 25° o Alero con ancho máximo de 30 cm y vuelo máximo de 30 cm o Cumbrera centrada entre fachada exterior e interior ·Aparcamiento: o Dotación mínima de 1 plaza por vivienda ·Condiciones adicionales: Las restantes condiciones se ajustan a las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes. Situación Urbanística y Viabilidad Edificatoria La parcela permite su edificación sin necesidad de ejecutar la calle prevista en la Unidad de Ejecución UE-2, situada de forma colindante, lo que facilita el desarrollo inmediato del proyecto. ** Posible estudio de viabilidad: Vivienda Colectiva (Bloque de Pisos) - Opción de Máxima Rentabilidad Esta opción maximiza el número de unidades. ·Volumetría permitida: 2 plantas + Bajo Cubierta (BC). ·Restricción clave: El BC está vinculado a la planta inferior. Esto significa que no puedes hacer pisos independientes en el ático. Los pisos de la Planta 1 serán obligatoriamente tipo Dúplex (P1 + BC). Total edificable computable 1,300m² Resultado Máximo Teórico (con sótano): Entre 16 y 18 viviendas (pisos en PB y dúplex en P1). ++++++ Posibilidad también de construcción de 5 unifamiliares de lujo; La promoción de 5 Viviendas Unifamiliares Adosadas representa la máxima densidad teórica viable para el uso unifamiliar, y es el escenario que genera el mayor margen económico total en la parcela. La viabilidad del 25% de rentabilidad depende de que sus 5 chalets se vendan a un precio de 400,000 € cada uno. La viabilidad y los precios de venta indicados son proyecciones financieras basadas en costes de construcción promedio y un análisis de precios de mercado de obra nueva. Se deberá realizar un estudio de viabilidad en detalle y la propuesta arquitectónica del proyecto por parte de los técnicos del cliente. Asimismo, cualquier proyecto de edificación y las divisiones posteriores requieren la verificación y validación final por el Arquitecto Municipal. Las imágenes e infografías mostradas representan únicamente una posible propuesta orientativa de desarrollo del solar y no constituyen un proyecto definitivo ni vinculante. Cualquier desarrollo final deberá ser validado técnicamente conforme a normativa urbanística y proyecto específico.

Imágenes



1. VISTA AÉREA GENERAL



2. Parcela calle Chapinería 21.

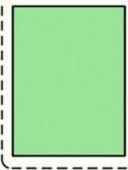
Tiene una superficie, según catastro, de 867 m², aunque su superficie real, según levantamiento topográfico presentado recientemente en este Ayuntamiento, es de 878 m².

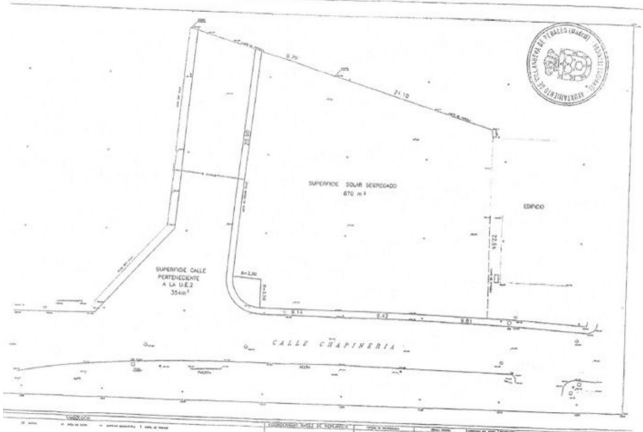
La parcela está clasificada, de acuerdo con el planeamiento vigente (Normas Subsidiarias 2003) como suelo urbano consolidado, estando la parcela regulada por la ordenanza de Casco Antiguo, Zona 01, con los siguientes parámetros de ordenación Artículos 11.1.1 a 11.1.7 de las Normas Urbanísticas):

- Parcela mínima (a efectos de nuevas parcelaciones): 150 m².
- Frente mínimo de parcela (a efectos de nuevas parcelaciones): 6 metros.
- Fondo máximo edificable: 14 metros.
- Separación mínima a testero: 3 metros.
- Número máximo de plantas 2 más bajo cubierta, estando este espacio ligado a la planta inferior.
- Altura máxima a cornisa: 6,5 metros.
- Uso principal: residencial, categorías 1 (unifamiliar), 2 (bifamiliar) y 3 (colectiva).
- Cubiertas: con faldones a dos aguas con pendiente máxima de 25 grados. Ancho máximo del alero: 30cm. La cumbrera se situará en el punto medio entre las fachadas exterior e interior. Vuelo máximo del alero: 30cm.
- Dotación mínima de aparcamiento: 1 plaza por vivienda.
- Resto de condiciones: según condiciones de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

La edificación de esta parcela puede llevarse a cabo sin necesidad de ejecutar la calle incluida en la unidad de ejecución UE-2 colindante.

Planeamiento general original. Ordenanzas: uso predominante	
VILLANUEVA DE PERALES (178)	
NORMAS SUBSIDIARIAS	Reur: 61172
Fecha de acuerdo: 09/06/2005	Fecha BOCM: 12/07/2005
Nombre Ámbito:	
Ordenanza: 1. CASCO ANTIGUO	Grado:
Uso predominante: Residencial	
Usos mixtos:	
Usos compatibles: Terciario Comercial,Equipamientos,Industrial,Zona Verde	
Usos prohibidos: Resto	
Parámetros de superficie y edificabilidad	
Sup. ordenanza:	
Sup. manzana:	
Coef. edif. ord.:	
Coef. edif. ord. estim.: 2	
Sup. máx edif. ord:	
Coef. edif. manz.:	
Sup.máx edif. manz.:	
Parámetros edificatorios	
Tipología: MANZANA CERRADA MANZANA CERRADA	
Altura: 6,5 m	
Nº plantas: 2	
Tamaño mín. parcela: 150 m²	
Ocup. máx. parcela:	
Retranqueo frontal:	
Retranqueo lateral:	
Retranqueo posterior: 4 m	
Fondo máx. edif.: 14 m	

PARCELA URBANA DE 878 m ² VILLANUEVA DE PERALES		
SUPERFICIE TOTAL 878 m² 	CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA  Suelo Urbano Consolidado Ordenanza Casco Antiguo (Zona 01)	EDIFICACIÓN PERMITIDA  2 plantas + bajo cubierta  Altura máx. 6,5 m  Fondo edificable: 14 m
	USOS  Residencial (unifamiliar, bifamiliar, colectiva)  Comercial / Oficinas / Dotacional	CONDICIONES DE PARCELA - Parcela mínima: 150 m² - Frente mínimo: 6 m - Separación a testero: 3 m  1 plaza de aparcamiento por vivienda Sin necesidad de ejecutar vae



IMPLANTACIÓN GENERAL



Oficina



Jesús Porras Ortiz

Teléfono: 606038659

Email: jesus.porras@remax.es

RE/MAX Premium

Avda. Príncipe de Asturias, 149

Villaviciosa de Odón, Madrid (28670) España